

## 南投縣南投市 成功香榭



成功香榭社區位在南投市南崗工業區一帶，社區週圍大多是4層樓的透天厝，集合住宅很少。社區震災拆除後，部分住戶已找到居住的地方，不參與重建的人數一直都有變化，使得更新重建規劃也有數次更改。社區原本有22戶，在參與重建人數只有6位的情況下，為兼顧重建費用與臨門方案門檻，最後決定只興建10戶，地面層是店舖，2至5層每層2戶住宅。雖然要參與重建的住戶少，但22位所有權人除1位遭限制登記，其餘都同意事業計畫，比例達到100%。

興建的戶數和面積都比原建築少，不過重新規劃後，住戶平均的居住空間還是增加了。每人使用的面積較原來增加8.5平方公尺，空間動線更為方便。2002年6月4日社區的更新重建計畫，通過臨門方案審查，成為家族第25號成員。

更新會理事長為事業奔波，社區事務都落在擔任總幹事的另一半張淑卿小姐身上。舉凡住戶聯繫、溝通，還有更新重建過程所有的行政瑣事，都是張小姐處理，重建工程開始後，還須配合中國建經管控重建的工程進度和品質。更令人佩服的是，她仍然抽出時間當起保母，擔任幼稚園娃娃車的駕駛，一人身兼多職。(文 張劭晨)

### 推動歷程

2001.07.26	都市更新會核准籌設	2002.12.02	公告實施
2001.10.02	都市更新會核准立案	2003.04.18	動工
2002.10.31	事業計畫審查及權利變換審查審竣	2004.08.05	使照核發



### 事業內容摘要

案名	南投縣南投市成功香榭都市更新事業
基地位置	南投縣南投市成功三路96巷1號
實施者	南投市成功香榭都市更新會
基地面積	302.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人22人 概況：22戶 建物面積：1,900.54㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：185.04㎡ 實設建蔽率：62.09% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：280.54㎡ 總樓地板面積：1,099.12㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上5層 停車位數：汽車5輛 戶數：10戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	17,957,693元
總銷金額	23,095,534元
都市更新規劃單位	王瑞男建築師事務所、歐亞不動產鑑定公司
建築設計	王瑞男建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	聯鑫營造有限公司
管理銀行	台灣土地銀行南投分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	歐亞地政士事務所

## 南投縣中寮鄉 永平老街更新



永平路一帶是中寮鄉唯一的都市計畫區，也是受損最為嚴重的區域，而且土地產權持分複雜，個別重建相當困難，於是南投縣政府主動將永平老街附近地區劃定為更新地區，推動住宅重建。陳金彬先生在地方上向來受大家敬重，曾任敬宗儲蓄互助社理事長多年，重建更新單元四由他號召並擔任理事長。為了重塑老街風情，立面採用復古斜屋頂造型，加上拱形騎樓走廊，各更新單元重建後的立面都是採相同的風格，令人印象相當深刻。

### 縣府劃定更新區變更都市計畫

南投縣中寮鄉因為接近921大地震震央，受災情況非常嚴重，鄉公所所在的南中寮永平老街最讓人不忍，災後所見滿目瘡痍，原有房屋的建材多為木造磚牆，兩排房屋倒向道路，斷垣殘壁把整條路都塞滿了，當時全倒、半倒的約有一百多棟，連中寮國小和鄉公所也

不能倖免於難。救災過後，拆除倒塌住宅後，該區幾乎夷為平地了。

永平路一帶是中寮鄉唯一的都市計畫區，也是受損最為嚴重的區域，而且土地產權持分複雜，共同持有的情況非常普遍，個別重建相當困難，於是南投縣政府主動將永平老街附近地區劃定為更新地區，2000年9





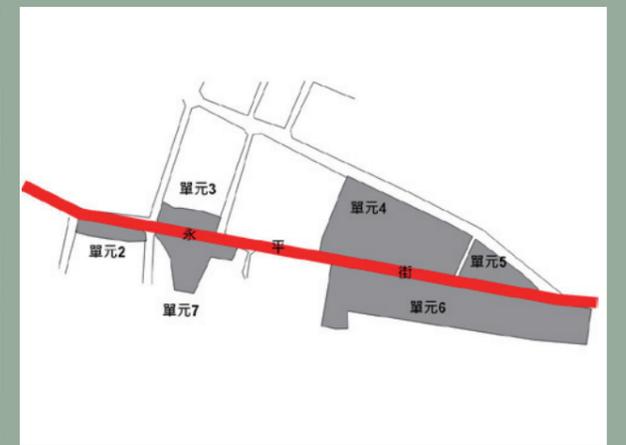
永平街震前



永平街震後



地震受損狀況



中寮永平都市更新單元位置圖

月公告，推動住宅重建。

南投縣政府把永平更新地區劃分為7個更新單元，並號召專業團隊協助永平老街重建，獲得中部建築師的響應，沒多久各單元就都有建築師協助了。2001年9月開始至2002年4月，各更新單元持續召開聯合工作會議，討論各單元處理重建的方式，經過檢討後，發現單元2及單元7不必透過都市更新程序也能自行重建，所以撤消都市更新單元。而更新單元1和單元3只要辦理都市更新事業計畫即可重建，比較麻煩的是更新單元4、5、6等，因土地持分複雜，一定要透過權利變換計畫才能重建。

為了配合921震災重建需要，希望能重新形塑永平老街重建後的風貌，中寮鄉公所申請變更中寮都市計畫，2001年7月，經內政部、南投縣、中寮鄉都市計畫委員會聯席會議議決：將永平老街沿街兩側由住宅區變更為傳統建築專用區，並增訂土地使用分區管制規定：傳統建築專用區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。

### 陳理事長領導單元四重建

永平都市更新地區都市更新單元四（以下簡稱單元四），是中寮所有更新單元中面積最大、所有權人也最多的。理事長陳金彬先生今年已經73歲了，10年前921地震後，因所居住的房屋震垮，暫時寄居在佛光村

組合屋。他為人勇於任事，受鄉親推選擔任組合屋主委好幾年。陳先生說地震後一、二年他都沒想過重建的事，前後也有4個團隊曾向他勸說推動重建都沒有成功，一直在南中寮協助的中原大學喻肇青教授找他深談，喻教授說服陳先生，不只服務組合屋的鄉親，也應該站出來領導重建，幫助自己也幫助鄰里，因為都市更新需要有人整合。就這樣，陳先生出面整合單元四的更新重建工作。

陳先生在地方上向來受大家敬重，曾任中寮鄉的敬宗儲蓄互助社理事長多年，現在依然是互助社理事，單元四有他號召是最合適的。2001年4月27日縣政府核准單元四籌組都市更新會，6月11日核准立案取得立案證書。

### 重新塑造老街風格

單元四的土地權屬複雜，除了共同持分的私有土地外，還有分屬中寮鄉農會、台糖公司、中寮鄉公所、中華民國等的公有土地。全區因應現況和重建意願不同，劃分為維護區、重建區、整建區等不同區段，而重建區段還考量重建意願和能力，以重建時程分為一、二期，二期是短時間無能力重建的住戶。

單元四土地所有權人共69位，有2位遭禁止處分，其餘69位中有43位同意事業計畫，合法建物所有權人9位，扣除不列入計算的2位，有5位同意事業計畫，土地和

建物的同意比例分別有六成和五成五。重建區段內都是臨街透天住宅店舖建築，為了重塑老街風情，立面採用復古斜屋頂造型，加上拱形騎樓走廊。整建區段中也有住戶願意配合重建戶，整修立面並設置騎樓，呈現整體一致的建築風格，而永平各更新單元重建後的立面都是相同的風格。

單元四原本是沒有公共設施的，不過更新重建除了再把房子蓋好，也希望改善生活環境，更新會和規劃團隊認為屬於台糖的土地，因位處裡地無法建築，如果閒置又太可惜，討論後決定向縣政府提案變更為廣場兼停車場用地，所需經費則依九二一都市更新公共設施補助相關辦法向行政院九二一震災重建推動委員會申請補助。2003年1月28日這項變更的都市計畫案經都市計畫三級聯席會審議通過。單元四的更新計畫就這樣確定了，2003年4月4日單元四的事業計畫和權利變換計畫由縣政府公告實施。

### 333融資造屋

除了規劃案，重建經費用也是讓住戶和團隊煩惱的。還好，九二一基金會有「九二一災區333融資造屋方案」可以申請重建融資，先是單元六重建戶分批向九二一基金會申請融資協助，於是單元四依樣畫葫蘆，申請333融資造屋方案，2003年8月也得到融資協助，解決了重建經費問題。

重建工程進行期間，陳理事長飽受流言之苦，刁難者有之、檢舉者有之，一度心情沮喪，想辭去理事長一職，但也有住戶安慰他，勸說他要堅持下去。為了這些流言，他去土地公廟拜拜，向土地公傾訴自己的心情，求土地公能保佑他完成重建的使命。據陳理事長自己說，去拜過土地公後，慢慢閒言閒語減少了，更新會的事務也變得比較順利。

### 產權登記困難重重

重建的房子於2005年初都取得使用執照，但因為土地權屬複雜，地籍整理方面一直沒有進展，下半年後九二一基金會推薦經驗豐富的張耀宗地政士協助後續的產權處理部分。有張地政士協助，更新的程序又動了起來。張地政士一方面整理地籍資料，一方面申請建物測量，過程中發現更新會在發放不參與者現金補償時未申報土地增值稅，還好更新會只發放了九成，仍有經費可以繳納。張地政士釐正更新後土地及建物分配清冊、重新計算差額價金，確定國有土地經數次協調改為不參與分配後，經過變更權利變換的程序，終於完成權利變換登記，也向中寮鄉農會辦理分戶貸款，償還九二一基金會的融資。

陳理事長在房屋建好時就搬回去住了，還一直為更新會的事務操勞至產權登記為止，近兩年當他空閒時就開始練習書法，常常寫些佛經，也受到鄰居喜愛，已



公聽會



中立者為陳金彬理事長



朱國華建築師（站立者）

經應要求送出近百幅書法，經過幾年的紛擾，終於有了舒緩心情的時間了。目前更新單元四只剩下廣場用地還沒有整理好，但這已不是陳理事長所處理的事務範圍了。

### 各更新會互相學習

永平都市更新地區都市更新單元五和單元六的情形與單元四的更新重建過程類似，有趣的是單元六的理事長鍾信雄先生也是單元四的理事，單元四的陳理事長也是單元六的會員。單元六的產權也都登記好了，惟有單元五現在正在辦理產權處理事務，因為有了單元四的經驗，單元五也委由張地政士辦理，希望能因縮短程序的時間。

走在永平街上，雖然還有零星的空地沒有重建，但整體一致的風格令人印象相當深刻，街道間，也呈現著重建後居民的活力。(文 張耀宗)

### 推動歷程

2001.04.27	單元4都市更新會核准籌設
2001.~	單元5都市更新會核准籌設
2001.03.26	單元5都市更新會核准立案
2001.06.11	單元4都市更新會核准立案
2001.11.27	單元5更新單元範圍地籍圖重測公告確定登記
2002.10.31	單元4事業計劃審查及權利變換審查審竣
2003.04.04	單元4公告實施
2004.~	單元5事業計畫審查及權利變換審查審竣
2004.07.13	單元5公告實施
2004.07.20	單元4動工
2004.10.04	單元5動工
2005.01.21	單元4使照核發
2005.04.06	單元5使照核發

### 事業內容摘要

案名	南投縣中寮鄉永平都更單元四都市更新事業	南投縣中寮鄉永平都更單元五都市更新事業
基地位置	中寮鄉永平路及永安街等	
實施者	永平都市更新地區都市更新單元四都市更新會	永平都市更新地區都市更新單元五都市更新會
基地面積	9,157.04㎡	1,151.63㎡
使用分區	商業區	商業區
更新前	產權：公有2,176.08㎡ 私有6,980.96㎡ 所有權人71人 概況：11戶 建物面積：1,449.61㎡ 921地震後判為全倒建築物	產權：公有137.72㎡ 私有1,013.91㎡ 所有權人15人 概況：重建區段7戶 維護區段4戶 建物面積：137.37㎡ 921地震後判為全倒建築物4戶
更新後	透天店舖住宅 建築面積：1,269.00㎡ 實設建蔽率：20~80% 法定容積率：280% 更新獎勵容積：無 總樓地板面積：4,820.51㎡ 構造樓層：RC地上3層共20棟 戶數：27戶	透天店舖住宅 建築面積：276.73㎡ 實設建蔽率：63.80% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：無 總樓地板面積：1,116.41㎡ 構造樓層：RC地上3層 戶數：6戶
實施方式	權利變換	權利變換
更新實施費用	35,634,212元	13,770,932元
總銷金額	101,995,614元	15,243,497元
都市更新規劃單位	謝文通建築師事務所 安德信資產顧問公司	黃崇喜建築師事務所 安德信資產顧問公司 變更權變 張耀宗地政士事務所
建築設計	謝文通建築師事務所	黃崇喜建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司	
管理銀行	中寮鄉農會	
產權登記	張耀宗地政士事務所	

2005.10.12	單元5地籍測量成果函覆
2005.11.25	單元5建物測量成果函覆
2006.06.16	單元5都市更新權利變換計畫(釐正板)發布實施
2006.09.08	單元5主管機關函囑登記機關辦理權利變換登記
2006.10.11	單元5登記機關檢還主管機關函囑文件應補正相關事項
2009.04.27	單元5推舉新任理事長並委任張耀宗地政士事務所廣續辦理未完成事項
2009.08.16	單元5自辦公聽會召開會員大會議決變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫
2009.09.09	單元5變更計畫書圖公開展覽
2009.10.02	單元5公辦變更計畫公聽會

